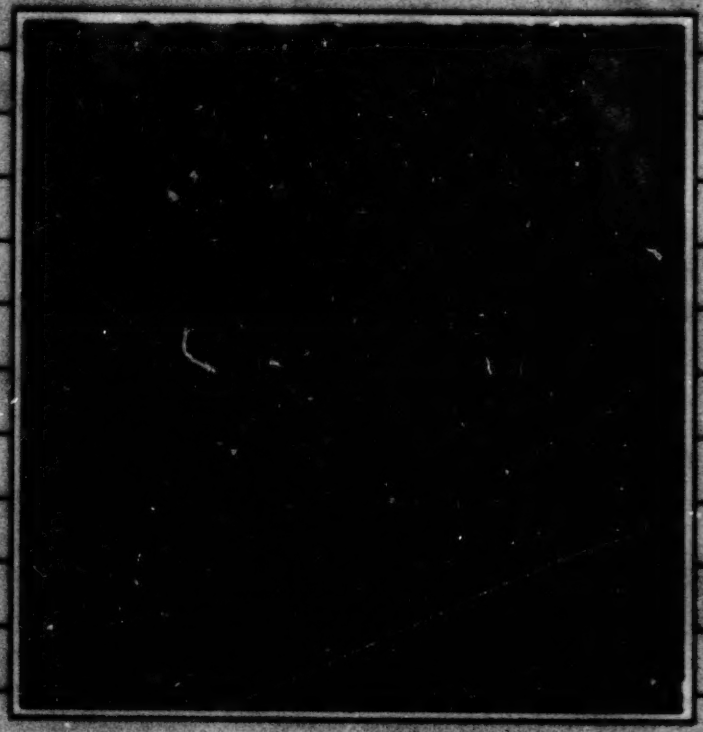
New Brunswick Housing Corporation



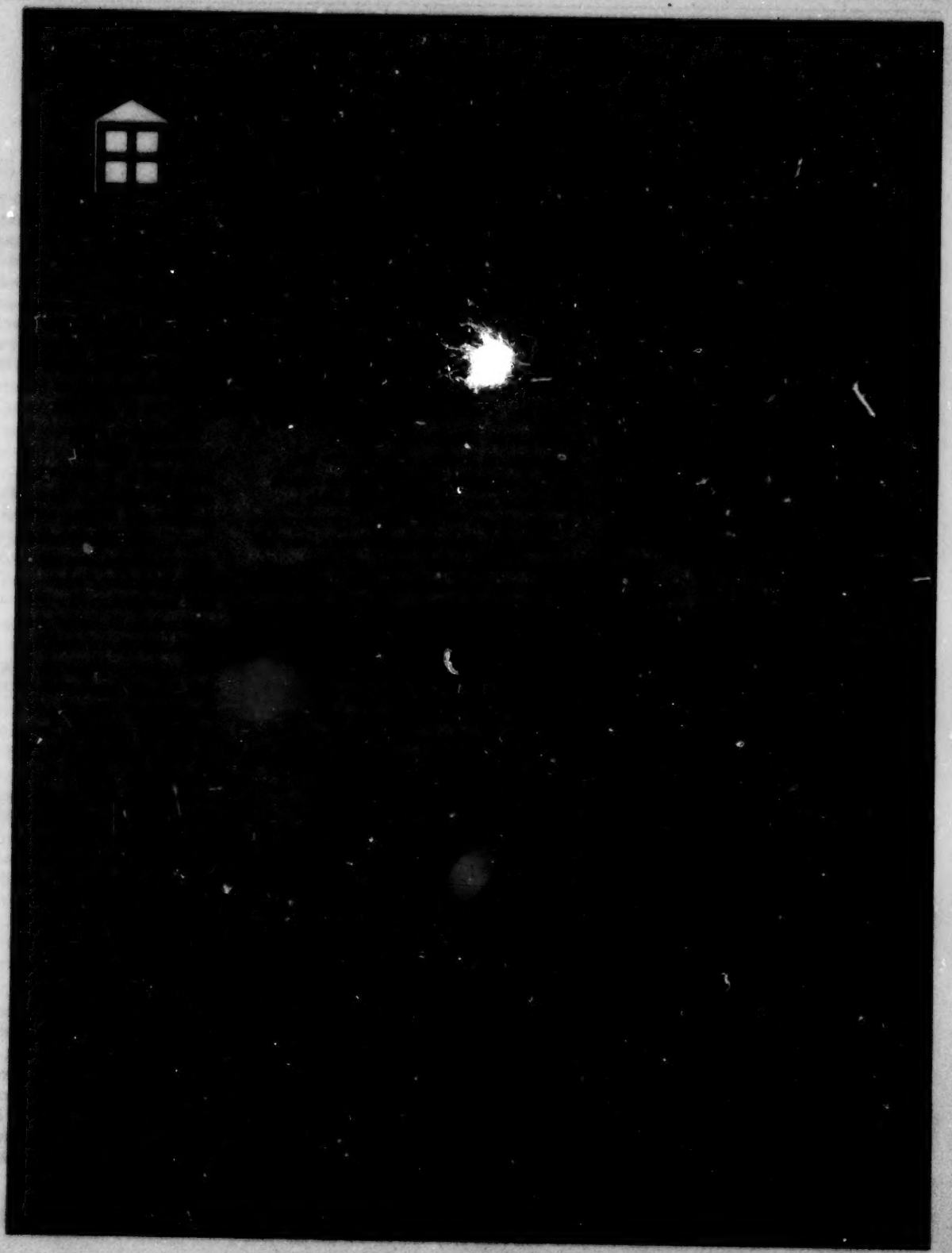
Annual Report 1983-1984

GTD
83-2302/

Board of Directors

Mr. E. Campbell
Chairman
Mr. R. MacLaggan
Vice-Chairman
Mrs. G. Bergeron
Mr. W. Bell
Mr. A. Harquail
Mrs. R. Murray
Mr. G. Richmond

Board of Directors from left to right: Georgette Bergeron, Roberta Murray, Eugene Campbell, Robert MacLaggan, Arthur Harquail, William Bell. Missing from photo: George Richmond.



President's Message

R. S. MacLaggan

The 1983-84 fiscal period witnessed a marked upswing in housing activity. Interest rates, which had reached exceptionally high levels during the first half of the 1982-83 period, had fallen dramatically during the third quarter and had remained at sufficiently moderate levels to entice homebuilders to reenter the market stream. These lower interest rates, coupled with government programmes designed to stimulate house building activity, continued to have a positive influence on the rate of housing starts during the early months of fiscal 1983-84. These economic factors, coupled with the pent-up demand for high cost replacement housing, produced an increase of approximately 95% to the end of the 1983 calendar year over the previous twelve-month period.

The New Brunswick Housing Corporation's survey of housing starts indicated a level of starts in the Province of approximately 3500 units as compared to 1800 units for the 1982 calendar year. These starts were concentrated in urban areas. High levels of unemployment and continued uncertainty as to future economic trends were cited as the major factors contributing to a lower level of activity in the rural and non-incorporated areas of the Province which experienced only a small growth rate of approximately 16%. The vast majority of this activity was concentrated in the homeownership sector of the residential construction industry.

The New Brunswick Housing Corporation continued to deliver the Homeownership Promotion Plan during this fiscal period. This programme in conjunction with the federal government's Canada Homeownership Stimulation Plan helped to stimulate activity in the homeownership sector as noted earlier.

Activity in the construction of rental units continued to remain at a virtual standstill. The presence of rent review and control legislation together with uncertainty for long term interest rate stability continued to have a depressing effect on entrepreneurial decisions to enter into new construction endeavours in the rental sector.

Vacancy rates continued their downward movements and reached dramatically low levels in the major urban centres. Vacancy rates in the City of Fredericton for example, reached levels as low as 0.3% during the fiscal period.

The Government's concern for homeowners forced to renegotiate their mortgages at high interest rates was exhibited through the continuation of the Mortgage Assistance Programme through to December 1983. During the fiscal year, 11,906 families were assisted with their monthly mortgage payments to a total of $2,194,454.00.

During the 1983-84 fiscal period, the Corporation continued its endeavours to formulate a feasible and financially palatable mortgage insurance programme as had been proposed during the previous year. The insurance scheme proposed was to provide coverage against a sudden unexpected loss of income which could place the homeowner in extreme financial distress vis-à-vis his mortgage commitment. Although the final decision not to introduce the programme was not taken until the next fiscal period, the greater part of the development and evaluation of the scheme was undertaken during 1983-84. Preliminary indications revealed that such an insurance scheme would be prohibitively costly.

During the past year, the New Brunswick Housing Corporation continued to address Government's concern for senior citizens and disabled persons and their housing requirements. The Corporation continued to finance and oversee the construction of two senior citizen housing projects in Fredericton and Saint John. The Saint John project, containing 79 units forms part of the Market Square Complex.

In addition, the Rental Assistance Programme was substantially expanded. Legislative amendments were passed which allowed the Corporation to deliver the programme to disabled persons and to the elderly aged 60 to 64 years. At the end of the fiscal period, preliminary indications revealed that substantive numbers of additional elderly people would be able to receive assistance with their rental housing costs. Due to the timing of the introduction of the disabled portion of the programme, the Corporation was unable to determine the programme's impact on this segment of the rental population.

The Corporation also took steps during this fiscal period to evaluate its Land Assembly Programme. As a result of this study, increased activity and a positive reduction in holdings of serviced and unserviced land occurred. By the end of the fiscal year a substantive increase in land sales had been achieved over the

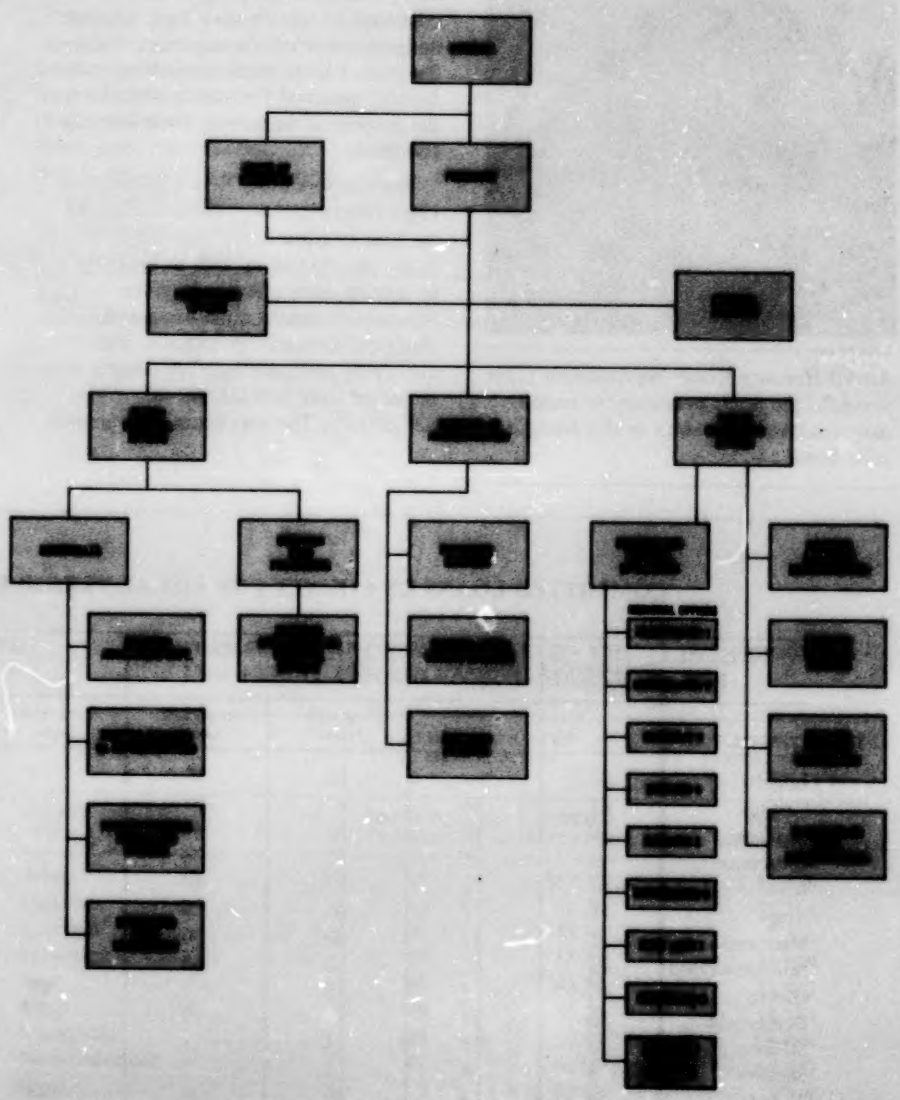
previous year to a total value of $555,000.00.

During the past few years the Corporation's primary role has changed from that of a major builder of housing units to a major financial organization administering asset levels of $225,000,000 with an annual cash flow of $70 million. During this phase of rapid changes, insufficient attention had been placed on the staffing and systems areas. During the spring of 1983 the management consulting firm of Clarkson Gordon was engaged to produce a report with recommendations regarding the management structure of the Corporation; more particularly the financial management structure and systems.

In the fall of 1983 the Corporation implemented a major restructuring of the organization. With this reorganization three divisions were created; that of Finance, Administration and Operations and all functions of the Corporation were realigned under this new structure. By the end of the fiscal year, the organization had been strengthened and improvement in staff effectiveness and morale were being realized.

On behalf of the Board of Directors I would like to express my sincere thanks to the staff of the New Brunswick Housing Corporation for their hard work and dedication during this past year.

ORGANIZATIONAL CHART



An NB Housing Home Improvement Loan provided the funds necessary to install new windows and siding to this Douglas area home.

Activity in the Corporation's various home improvement and construction programmes continued to remain very high. Despite budgetary restrictions experienced during the year, a large number of lower income families received financial assistance for the purpose of improving their housing conditions.

The Corporation's New Construction Loan Programme was enhanced during the year to allow more individuals access to the programme as well as enabling it to operate more effectively given increases in construction costs and changing economic conditions. The qualifying income eligibility criteria was increased from $15,000.00 to $20,000.00. The maximum loan amount was also increased from $15,000.00 to $20,000.00. This accounted for the slight reduction in the number of New Construction loans approved over the previous year, while operating with a relatively stable level of funds over the two years.

The number of grants approved under the North East Subsidiary Agreement for the installation of wells and septic systems increased dramatically from 167 in the previous year to 298 during the fiscal period 1983-84, representing a total monetary commitment of $444,786.00. The original agreement called for its termination after five years and as such, the programme will not be available in the upcoming fiscal year.

COMMITTED LOANS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1984

COUNTY	NEW CONSTRUCTION	HOME IMPROVEMENT	JOINT RRAP		CMHC RRAP		CIC GRANT*	TOTAL $ VALUE
			Forgivable Loans	Repayable Loans	Forgivable Loans	Repayable Loans		
Albert	—	—	10	10	7	2	—	$ 115,207
Carleton	41	16	39	35	41	23	—	1,316,757
Charlotte	9	10	52	19	134	12	—	800,921
Gloucester	49	1	47	28	91	25	178	1,715,418
Kent	53	3	83	83	219	102	—	2,702,703
Kings	12	2	46	28	106	19	—	831,032
Madawaska	53	12	30	30	49	23	—	1,366,635
Northumberland	76	21	89	85	137	64	62	2,712,590
Queens	10	3	10	7	15	2	—	313,474
Restigouche	33	11	29	19	70	26	58	1,066,635
St. John	2	18	4	1	7	3	—	142,100
Sunbury	5	4	7	7	7	3	—	189,349
Victoria	38	4	50	36	47	31	—	1,276,439
Westmorland	28	2	53	54	105	39	—	1,373,287
York	25	12	41	29	44	23	—	974,633
Total	434	119	590	471	1,079	397	298	$16,897,180

Provincial Funds	$ 8,605,493
Federal Funds	$ 8,291,687

*CIC grant available only in Gloucester and Restigouche Counties and the Parish of Alnwick in Northumberland County.

Due to budgetary restrictions imposed during the year, the $500 Energy Grant, which was made available to homeowners who upgraded the insulation levels in their homes, ended early in the year. Prior to its termination, a total of 409 homeowners, at an expenditure of $204,500.00, benefited from the programme during the year.

MORTGAGE PORTFOLIO AS OF MARCH 31, 1984

	# of MORTGAGES / LOANS	TOTAL ASSET VALUE
Cooperative Housing	765	$ 22,910,387
Interest Reduction Loans	66	168,840
Graduated Payment Mortgages	33	1,248,535
Home Improvement Loans	10,001	18,507,609
New Construction Homeownership	3,540	27,574,907
Young Married Couples (Kouchibouguac Project)	31	185,712
Rural & Native Housing	1,081	43,241,907
Total	15,517	$113,837,897

Rental Assistance Programme

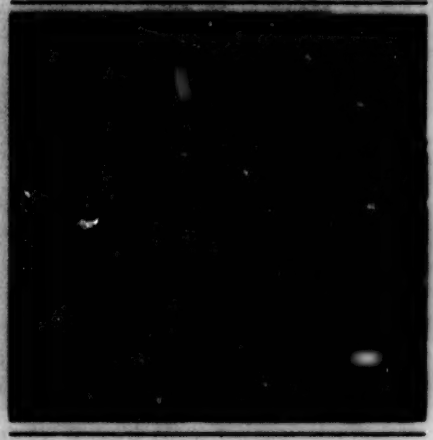
The Rental Assistance Programme was expanded during the fiscal year 1983-84. The previous programme provided direct cash subsidies solely to senior citizens 65 years of age and over, living in private rental accommodations.

The programme was revised to permit qualifying physically or mentally disabled persons of low income access to financial assistance towards the cost of private rental accommodations. As well the age eligibility for rental assistance to the elderly was lowered to 60 years of age or older, rather than the previous 65-year limit.

As of March 31, 1984, a total of $821,740 in subsidies had been paid to seniors of the Province and $30,750 to disabled recipients. This reflects a 62.06% increase in benefits paid to seniors over the last fiscal period. No comparison figures are available for the disabled portion of the programme as 1983-84 was its introductory year.

RENTAL ASSISTANCE PROGRAM (TO THE ELDERLY) FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1984

	CLIENT DATA AS OF MARCH 31, 1984		TOTAL SUPPLEMENT PAID BY COUNTY FISCAL 1983-1984
COUNTY	TOTAL # CLIENTS	AVERAGE SUPPLEMENT	TOTAL SUPPLEMENT
Albert	19	$57.32	$ 13,338
Carleton	46	55.26	25,274
Charlotte	30	48.90	13,511
Gloucester	87	64.07	54,229
Kent	88	63.27	53,843
Kings	40	59.22	19,844
Madawaska	143	59.89	86,684
Northumberland	87	60.00	46,673
Queens	9	50.33	3,311
Restigouche	98	59.05	61,477
St. John	366	52.77	199,640
Sunbury	13	59.92	8,587
Victoria	55	61.82	31,050
Westmorland	269	58.11	153,411
York	106	50.46	50,858
Total	1,456	$57.08	$821,740



Construction of the Market Square Senior Citizen Housing Complex — November 1983.

The Public Housing Portfolio of the New Brunswick Housing Corporation currently stands at 4190 units of Senior Citizen and Family Housing throughout the Province.

The provincial share of the total $14,178,652.00 operating budget was $6,736,239.00 for last year, with the federal portion being $7,442,413.00.

During 1983-84, the Corporation occupied five (5) senior citizen units in Phase I of the Fredericton Brunswick Street project. Construction of Phase II, consisting of an additional four units, was well underway at the end of the year. A completion date for the project is scheduled for early in the next fiscal year.

Construction of the Saint John Senior Citizen project, consisting of 79 units was well underway at the end of fiscal 1983-84 and forms part of the Market Square Complex.

The anticipated turnover date for the Market Square Project is August of 1984. These projects are cost shared on a 75% federal and 25% provincial basis.

PUBLIC HOUSING UNITS BY TYPE BY MUNICIPALITY FOR THE FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1983

Municipality	Family Sec. 43 NHA*	Senior Citizen Sec. 43 NHA	Fed. - Prov. Sec. 40 NHA Family & Senior Citizen	Family Rent Supplement Sec. 44 (1) (A) NHA	Senior Citizen Designation Sec. 44 (1) (B) NHA
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	20	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	—	10	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	35	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grand Anse	—	24	—	—	—
Grand Falls	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lameque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103	—	300
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Neguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispemsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibucto	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
St. Antoine	—	10	—	—	—
St. Francois	—	10	—	—	—
Saint John	112	333	582	26	—
St. Joseph	—	—	—	—	10
St. Jacques	—	10	—	—	—
St. Leonard	—	20	—	—	—
St. Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	46
Stadacc	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Ste. Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
St. Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (column)	1,507	1,581	720	26	356
Total (NHA Sections)	3,088		720	382	
TOTAL	4,190				

* National Housing Act

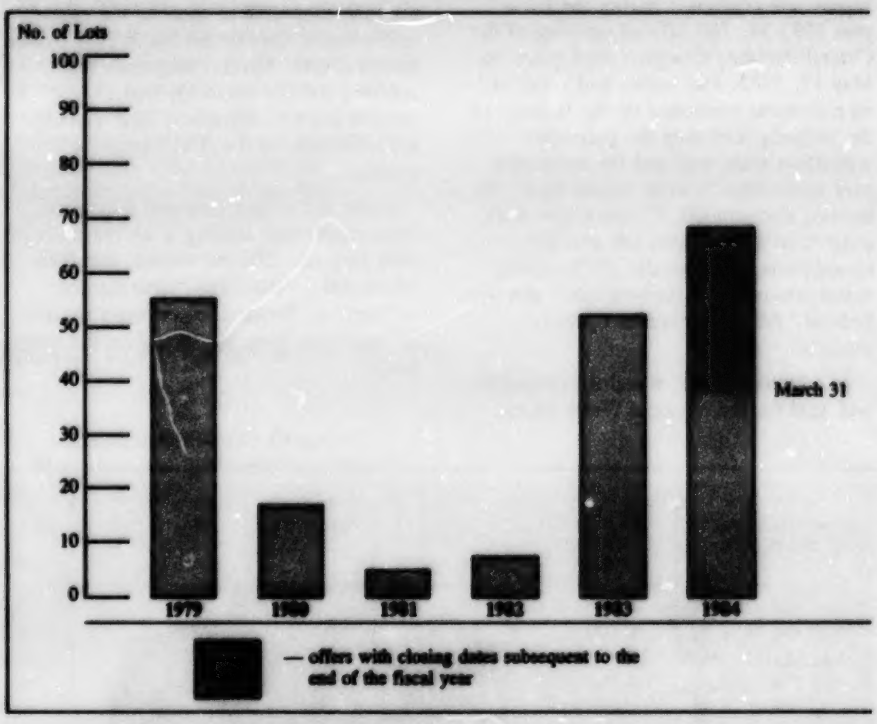
The Land Assembly Programme was moderately active during the 1983-84 fiscal year. As predicted the lowering and stabilizing of interest rates helped bestow consumer confidence which resulted in increased lot sales for the Corporation and confidence in the housing industry in general.

With the improvement in the housing market, the Corporation undertook a higher profile in marketing its land holdings during 1983-84. This resulted in $555,000.00 worth of actual sales as compared to $145,000.00 in the previous fiscal year. Pending sales initiated in fiscal 1983-84 but not due to close until next fiscal year, will yield an additional $583,000.00.

The municipalities where the majority of Corporation activity took place were: Fredericton, Campbellton and Moncton with moderate to slow activity in other areas.

Indicators revealed that interest rates may rise slightly in 1984 which could reduce housing activity as compared to the 1983 building season. However, a strong interest was shown in securing lots for anticipated improved markets. It is therefore expected that a substantial number of lots and land parcels will be sold in 1984.

LAND ASSEMBLY PROGRAM
"LOT SALES"



Aerial view of an NB Housing Land Assembly in Fredericton.

City of Saint John — North End

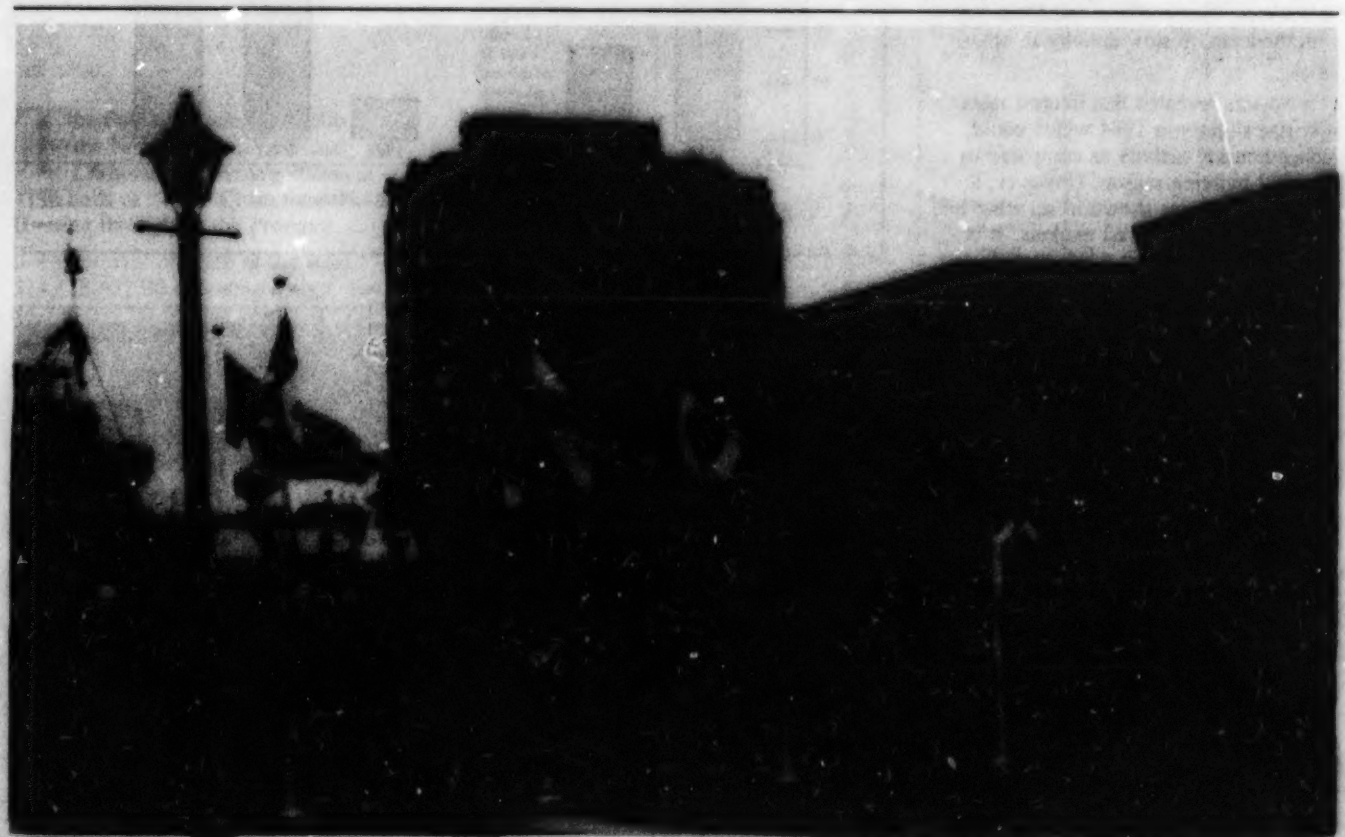
As an important part of the overall Urban Renewal programme, redevelopment of the Market Square site continued during the fiscal year 1983-84. The official opening of the Central Building Complex took place on May 17, 1983. Site works and services emplacement continued on the balance of the property including the perimeter waterfront walk-way and the residential park area which is to be shared by all the housing components. Construction work progressed on the hotel site and the housing site, for both the city's market rental housing — "Harbourside" and the Federal / Provincial Senior Citizens projects.

In addition to this, a call for proposals was held for the adjacent Water Street site and a proponent given an option to produce a final development proposal.

Another call for proposals was held for the redevelopment of most of the other undeveloped sites in the North End Urban Renewal area. Several proposals were received and are presently under consideration to determine their viability and suitability to the developmental criteria.

Under the Urban Renewal Extension Agreement, cost sharing is on the basis of 50% Federal, 20% Provincial, and 30% Municipal for assembly, clearing and servicing of the land. Recoveries by sale or long-term lease are shared on the same basis.

View of the Central Building and hotel complex of Market Square — December 1983.



Mortgage Relief

The MORTGAGE ASSISTANCE PROGRAMME introduced during the 1982-83 fiscal year, proved to be a very effective tool in assisting homeowners who were forced to renew mortgages during periods of exceptionally high interest rates. By the end of the fiscal year 11,906 families were receiving benefits through the Mortgage Assistance Programme and a total of $2,194,454.00 had been expended at the end of the fiscal year.

During the 1982-83 fiscal year, 2,269 residents of the Province benefited from the HOMEOWNERSHIP PROMOTION PLAN. The Plan had been implemented to assist individuals and families in the acquisition of a new or first home during periods of extremely high interest rates and to help stimulate the residential construction industry. Total benefits paid during fiscal 1982-83 under the Homeownership Promotion Plan amounted to $543,617.19.

MORTGAGE RELIEF PROGRAMS 1983-1984

Mortgage Assistance Program
Homeownership Promotion Plan

COUNTY	# OF MAP CLIENTS	AVERAGE MAP BENEFIT	TOTAL MAP BENEFIT PAID	# OF HOPP CLIENTS	AVERAGE HOPP BENEFIT	TOTAL HOPP BENEFITS PAID	GRAND TOTAL MAP / HOPP
Albert	665	$18.70	$ 122,740.67	109	$23.48	$ 25,484.27	$ 148,224.94
Carleton	230	16.58	38,235.74	43	18.47	6,009.86	44,245.60
Charlotte	180	18.21	30,787.94	73	24.51	12,640.32	43,428.26
Gloucester	1,536	16.09	270,711.80	273	19.96	54,695.30	325,407.10
Kent	445	14.48	57,449.75	86	19.97	16,034.23	73,483.98
Kings	1,034	23.37	236,258.08	196	24.10	71,534.00	307,792.08
Madawaska	1,058	17.64	158,355.21	153	23.22	34,385.64	192,740.85
Northumberland	548	18.62	66,371.29	96	19.90	14,823.56	101,194.85
Queens	60	16.30	7,469.64	15	18.90	2,315.79	9,785.43
Restigouche	633	16.44	95,233.22	91	19.45	18,308.89	113,542.11
St. John	1,208	20.82	238,569.21	148	24.24	72,043.68	310,612.89
Sunbury	349	20.21	65,254.12	81	22.05	15,155.67	80,409.79
Victoria	327	15.50	47,096.59	55	23.73	10,839.15	57,935.74
Westmorland	1,878	18.64	365,817.95	480	22.75	104,945.48	470,763.43
York	1,755	22.03	374,102.79	370	24.20	84,401.35	458,504.14
Total	11,906		$2,194,454.00	2,269		$543,617.19	$2,738,071.19

New Brunswick Housing Corporation

Financial Statements

Auditor's Report

The President and Board of Directors
New Brunswick Housing Corporation
Fredericton, New Brunswick

I have examined the balance sheet of the New Brunswick Housing Corporation as at 31 March 1984 and the statements of revenue and expenditure and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedure as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 March 1984 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with the accounting policies set out in note 2 to the financial statements applied on a basis consistent with that of the preceding year.

J. S. Astle, C.A.
Auditor General

Fredericton, N.B.
9 November 1984

BALANCE SHEET, 31 MARCH 1984

ASSETS

	1984	1983
Cash and term deposits	$ 605,939	$ 3,849,824
Accounts receivable (Schedule 1)	8,898,181	11,358,831
Prepaid expenditures	2,179,877	1,708,095
Property held for resale	1,878,587	3,059,506
Loans and mortgages receivable (Schedule 2)	115,724,901	111,589,312
Investment in projects (Schedule 3)	75,640,202	75,042,247
Fixed assets (Schedule 4)	970,189	825,577
Assets under capital lease (Note 4)	288,578	486,087
Other assets	1,708,507	1,549,673
Mortgage forgiveness fund	916,621	923,843
Public housing self-insurance fund	198,654	192,625
	$209,010,236	$210,585,620

LIABILITIES

	1984	1983
Accounts payable (Schedule 5)	$ 8,111,111	$ 14,259,101
Holdbacks and deposits on construction contracts	156,893	352,490
Mortgages and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corp. (Schedule 6)	108,069,080	107,121,904
Province of New Brunswick (Schedule 7)	90,813,953	86,857,323
Lease obligation (Note 5)	335,069	469,479
General reserve	408,855	408,855
Mortgage forgiveness fund	916,621	923,843
Public housing self-insurance fund	198,654	192,625
	$209,010,236	$210,585,620

Approved by the Board

R. B. McLaggan, President

A. E. Haynes, Director

STATEMENT OF REVENUE AND EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1984

	1984	1983
Revenue		
Contributions — Province of New Brunswick	$11,984,568	$10,149,027
Administration fees	1,763,564	1,477,539
Interest revenue (Note 3)	5,755,529	5,477,440
Interest reduction loan repayments	—	148,071
Miscellaneous revenue	144,832	96,407
Total revenue	19,648,493	17,348,484
Expenditure		
Administration (Schedule 8)	9,765,955	6,892,814
Contributions, grants and subsidies (Schedule 9)	5,717,673	5,315,535
Portion of operating losses on housing projects:		
Provincial projects (Schedule 10)	6,567,560	5,838,129
Federal-provincial projects	379,287	363,044
Total expenditure	22,430,475	18,409,522
Excess of expenditure over revenue	2,781,982	1,061,038
Less: Receivable from the Province	2,781,982	1,061,038
Net revenue	$ —	$ —

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1984

	1984	1983
Source of cash		
Current operations —		
Excess of expenditure over revenue	$ 2,781,982	$ 1,061,038
Add (deduct) non-cash items:		
Depreciation and amortization	849,802	317,969
Transfer to general reserve—neighbourhood improvement program	—	266,000
Gain on sale of fixed assets	(27,845)	(14,056)
	3,603,939	1,630,951
Less: Receivable from the Province	2,781,982	1,061,038
	821,957	569,913
Decrease in accounts receivable	2,460,650	—
Decrease in property held for resale	1,180,919	911,680
Proceeds on sale of fixed assets	31,076	37,287
Increase in accounts payable	—	3,231,784
Increase in mortgages and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corporation	947,176	7,083,883
Province of New Brunswick	3,956,630	9,512,684
	9,398,408	21,347,231
Use of cash		
Increase in accounts receivable	—	4,490,679
Increase in prepaid expenditures	471,782	301,753
Increase in loans and mortgages receivable	4,135,589	9,044,763
Increase in investment projects	597,985	320,132
Acquisition of fixed assets	1,093,380	1,295,213
Decrease in accounts payable	6,147,989	—
Decrease in liabilities and deposits	195,597	1,089,154
Grants under the urban renewal and neighbourhood improvement programs	—	366,733
	12,642,293	17,439,427
Increase (decrease) in cash during the year	(3,243,885)	3,907,804
Cash and term deposits, beginning of year	3,849,824	(57,980)
Cash and term deposits, end of year	$ 605,939	$ 3,849,824

SCHEDULES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
31 MARCH 1984

Schedule 1 — Accounts receivable

	1984	1983
Canada Mortgage and Housing Corporation	$8,478,998	$11,021,345
General	419,183	337,486
	$8,898,181	$11,358,831

Schedule 2 — Loans and mortgages receivable

	1984	1983
Co-operative housing program	$ 23,593,769	$ 27,839,119
Graduated payment mortgages	1,280,314	2,003,921
Interest reduction loans	380,942	910,956
Home improvement loans	18,836,327	18,936,436
Homeownership loans	27,496,510	22,954,190
Rural and native housing program (Note 3)	43,969,327	38,739,388
Young married couples program	185,712	205,302
	$115,724,901	$111,589,312

Schedule 3 — Investment in projects

	1984	1983
Land assembly projects		
Provincial	$12,980,359	$13,177,138
Federal-Provincial	1,148,403	1,303,046
	$14,128,762	$14,480,184
Completed projects		
Public housing projects	61,865,412	61,600,533
Less: Accumulated amortization	1,589,413	1,379,005
	60,275,999	60,221,528
Projects under development		
Public housing projects	1,235,441	340,535
	$75,640,202	$75,042,247

Schedule 4 — Fixed assets

	Cost	Accumulated Depreciation	1984 Net Book Value	1983 Net Book Value
Buildings	$ 267,701	$ 66,687	$201,014	$143,610
Furniture and equipment	886,758	408,834	477,924	363,471
Automobiles	553,066	339,324	213,742	214,645
Washers, dryers and other	209,670	132,161	77,509	103,851
	$1,917,195	$947,006	$970,189	$825,577

Schedule 5 — Accounts payable

	1984	1983
Canada Mortgage and Housing Corporation	$2,251,672	$ 1,830,791
Province of New Brunswick — current	1,589,432	7,624,603
— long term	1,954,729	1,954,729
General	2,315,278	2,848,978
	$8,111,111	$14,299,101

Schedule 6 — Mortgages and advances
Canada Mortgage and Housing Corporation

	1984	1983
Co-operative housing program	$ 17,550,174	$ 20,434,485
Interest reduction loans	130,348	882,543
Land assembly projects	3,910,520	4,244,409
Property held for resale	969,139	1,527,843
Public housing program	52,606,106	52,590,048
Rural and native housing program	32,902,793	27,722,576
	$108,069,080	$107,121,904

Schedule 7 — Mortgages and Advances
Province of New Brunswick

	1984	1983
Co-operative housing program	$ 6,045,595	$ 7,404,634
Interest reduction loans	250,594	362,018
Land assembly projects	10,218,242	10,235,775
Property held for resale	909,448	1,531,663
Public housing program	8,905,334	7,972,015
Rural and native housing program	11,066,534	11,016,812
Small loans program	46,518,549	42,095,928
Other	6,899,657	6,238,478
	$90,813,953	$86,857,323

Schedule 8 — Administration

	1984	1983
Advertising expense	$ 35,720	$ 54,413
Amortization — assets under capital lease	115,823	11,574
— other assets	457,122	87,701
Contributions — research and housing conference	7,505	9,729
Conventions, seminars and staff training	30,857	39,908
Computer rental and related expenses	245,833	229,196
Depreciation — automobiles	136,264	130,679
— buildings, equipment and furniture	140,593	88,015
Directors' fees and expenses	20,516	13,352
Employee benefits	438,462	307,663
Interest and bank charges	14,767	7,288
Interest expense — rural and native housing program	253,943	100,986
— co-operative housing program	27,210	80,026
— lease obligation	46,647	49,985
Losses — rural and native housing program	66,240	17,423
— co-operative housing program	380,879	209,066
— demonstration housing program	130,539	210,230
— graduated payment mortgage program	172,310	209,774
— land assembly projects	173,011	167,750
— small loans program	103,530	100,012
Maintenance and repairs	44,604	53,324
Moving expenses	11,071	2,443
Office rental and related expenses	371,506	236,661
Operating expenses — demonstration housing program	1,842	67,668
— rural and native housing units	238,740	321,224
Postage and office machine expenses	338,425	195,730
Printing, stationery and supplies	225,751	228,616
Professional fees	615,640	102,733
Salaries expense	4,219,831	3,066,888
Telephone expense	215,479	160,467
Travel expense	395,590	258,329
Miscellaneous expense	89,705	73,961
	$9,765,955	$6,892,814

Schedule 9 — Contributions, grants and subsidies

	1984	1983
Assisted homeownership program grants	$ 7,052	$ 5,622
Co-operative housing program subsidies	52,779	257,887
Emergency repair program	21,388	757,500
Home conservation grants	511,500	799,000
Homegard	33,647	—
Mortgage assistance plan/Homeownership promotion program	2,738,871	1,212,183
Neighborhood improvement program grants	—	286,000
Rent supplement program subsidies	832,490	589,900
Rural and native housing program subsidies (Note 4)	1,496,148	1,496,248
Young married couple grants — Knechtsowgamc	11,600	11,600
	$5,717,673	$5,315,535

Schedule 10 — Portion of operating losses on Provincial housing projects

	1984	1983
Region 1 — Fredericton	$ 622,385	$ 672,942
Region 2 — Campbellton	682,952	495,786
Region 3 — Bathurst	1,042,823	904,239
Region 4 — Chatham	740,422	639,909
Region 5 — Moncton	1,287,771	1,257,681
Region 6 — Edmundston	615,481	471,012
Region 7 — Saint John	852,647	787,836
Region 8 — Woodstock	167,690	165,352
Lease designated projects	448,613	443,382
Grant to non-profit group	126,776	—
	$6,567,560	$5,838,129

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 31 MARCH 1984

1. Description of Programs

A. *Co-operative housing program* — a homeownership program fostering the participation by groups of families in the construction of their own homes. Program costs are shared 75% to 25% between the Federal and Provincial governments respectively.

B. *Small loans program* — a program designed to assist low-income families with the construction and/or repair of single family homes. Subsidies, in the form of reduced interest rates, and capital funding for the program are provided by the Provincial government.

C. *Rural and native housing program* — a homeownership program for low income families in sparsely populated areas. Mortgage payments are based on family incomes, with capital funding and operating subsidies shared 75% by the Federal and 25% by the Provincial governments.

D. *Land assembly projects* — a land "bank" program involving the purchase of blocks of land for future residential development. Funding for these investments is provided primarily by the Provincial government; however, some projects are funded in ratios of 90% to 10% and 75% to 25% between the Federal and Provincial governments, respectively.

E. *Public housing program* — a program providing subsidized rental accommodations to low income families and senior citizens. Rental payments are based on the monthly family income. Various projects exist with the cost sharing being approximately 25% of the total cost to New Brunswick Housing Corporation.

2. Summary of significant accounting policies

A. Property held for resale

All costs relating to housing units which have been repossessed by the Corporation through the Co-operative Housing, Small Loans, Rural and Native Housing and Graduated Payment Mortgage Programs are included in property held for resale. No provision for losses is established for these properties.

B. Investment in projects

Land assembly and public housing projects are recorded in the Corporation's accounts on a cost basis. No provision for losses is established for these investments. The cost of public housing projects is being amortized over approximately a 50 year period.

C. Depreciation

Depreciation on fixed assets, as detailed in Schedule 4 is taken at the following rates:

Buildings	10% straight line
Furniture and Equipment	10% straight line
Automobiles	30% straight line
Washers, dryers and other	20% straight line

D. Other assets

Disbursements for computer consultant fees and software are considered as deferred development costs and are classified as Other assets in the financial statements. These costs are being amortized over a period of five years.

E. Self-insurance

The Corporation maintains a policy of self-insurance on its small loans co-operative and public housing programs. At 31 March 1984 the fund balances were $916,621 and $198,654 respectively.

F. Interest revenue and expense

The Corporation records as revenue only that portion of earned interest which is applicable to the capital funding provided for the Corporation's programs by the Provincial government, as outlined in Note 1.

It is the practice of the Corporation to charge interest to Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), and to be charged interest by CMHC, in respect of transfers of funds between the two Corporations relative to the various programs administered through the Corporation. In the statement of revenue and expenditure such interest charges are included as interest revenue and administration expenditure, respectively.

G. Operating losses on housing projects

The Corporation records in its statement of revenue and expenditure its portion of the operating losses on housing projects for the year ending 31 December prior to the Corporation's year end. The Corporation's portion of net expenditures, except amortization, on housing projects for the quarter ending 31 March is recorded in these financial statements as prepaid expenditures.

3. Loans and mortgages receivable — rural and native housing programs

During the year ended 31 March 1984, the Corporation retroactively set up mortgages for approximately 214 rural and native housing units. Although these units were completed in previous years, mortgages were never established and the occupants remained as tenants of the Corporation.

The effect of this action is that $297,108 in interest revenue and $242,358 in subsidies that would ordinarily have been recorded in previous years, are included in the statement of revenue and expenditure for the current year.

4. Assets under capital lease

The Corporation entered into a lease agreement during the 1981-82 fiscal year in conjunction with the installation of a new computer. The equipment leased is being amortized over a period of 86 months with an expiry date of May 31, 1988. Equipment obtained subsequently under the lease is being amortized over the remaining period of the lease.

5. Lease obligation

The following is a schedule of future minimum lease payments under capital leases, the last of which expires 31 May 1988.

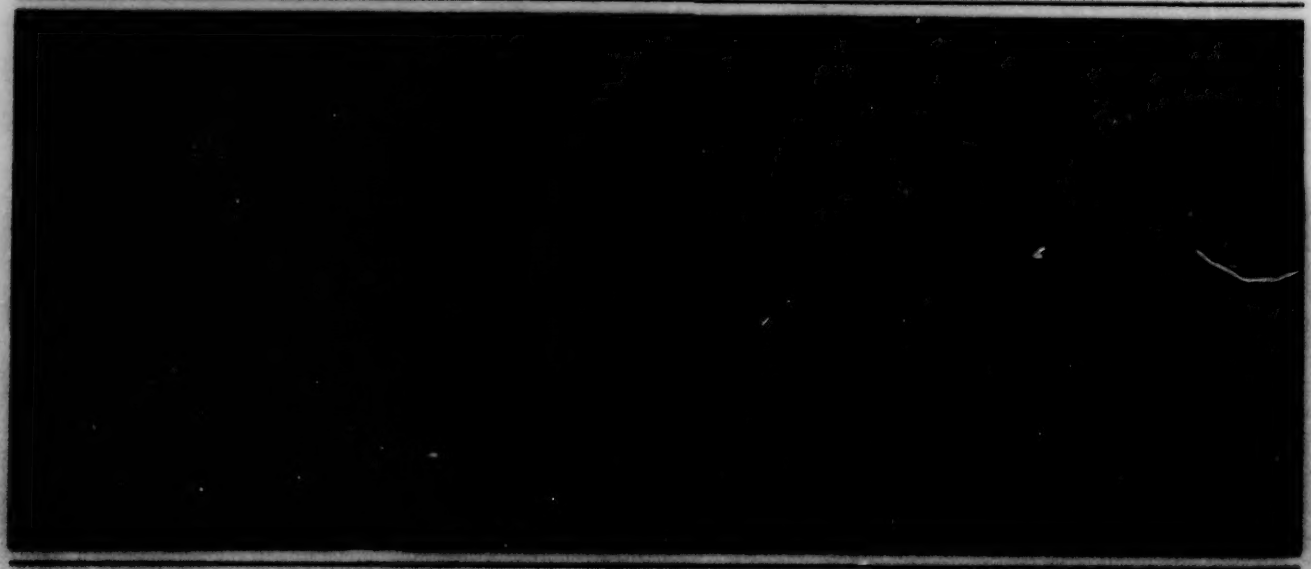
Fiscal Year	Lease Payment
1985	$107,144
1986	107,144
1987	107,144
1988	107,144
1989	17,680
Total minimum lease payments	446,256
Less: Amount representing interest	111,187
Balance of lease obligation	$335,069

6. Comparative balances

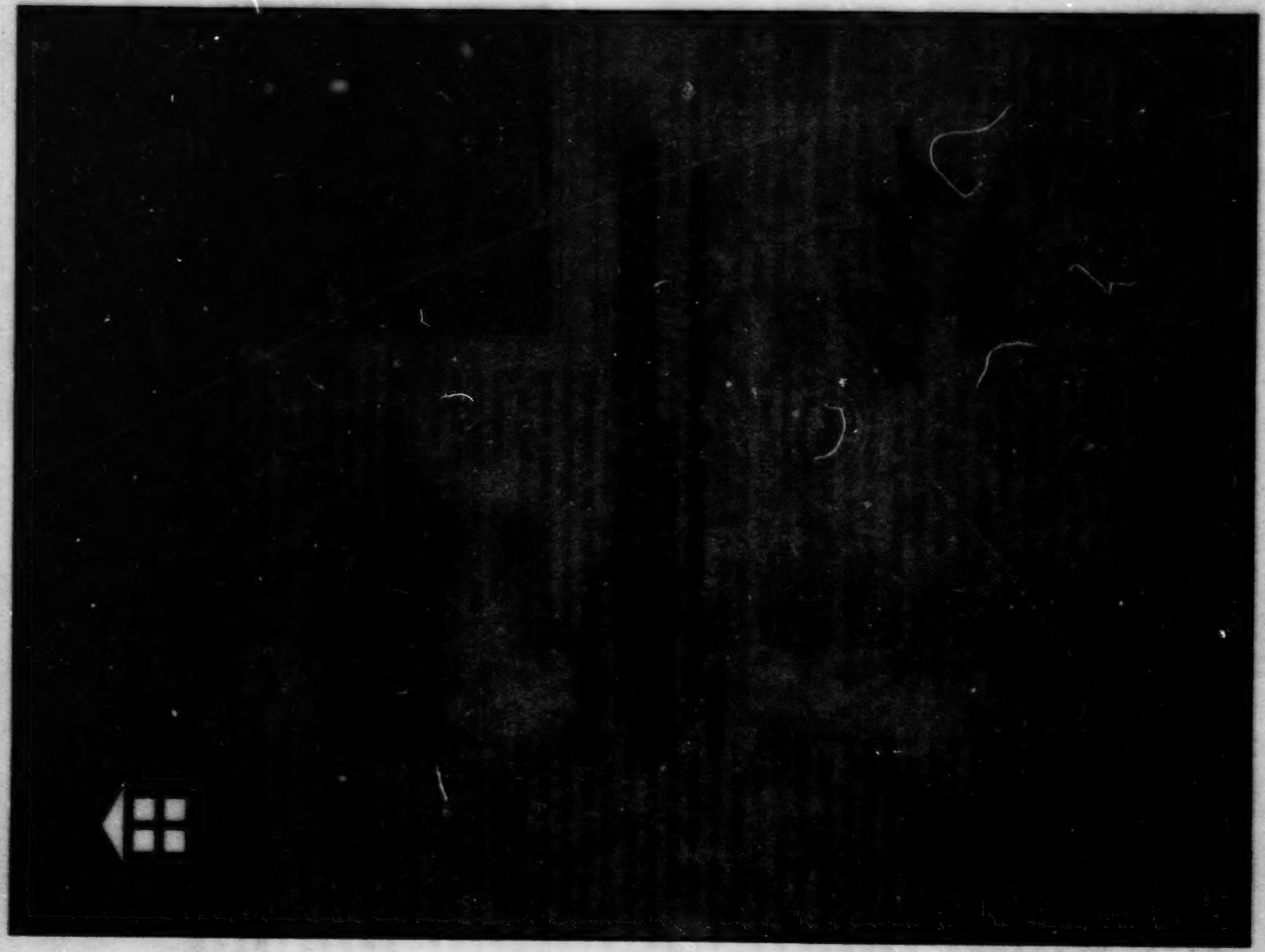
Comparative balances for 1983 have been reclassified where necessary to conform with the 1984 presentation.

Conseil d'administration

M. E. Campbell
Président
M. R. MacLaggan
Vice-président
Mme. G. Bergeron
M. W. Bell
M. A. Harquail
Mme. R. Murray
M. G. Richmond



Conseil d'administration, de gauche à droite: Georgette Bergeron, Roberta Murray, Eugene Campbell, Robert MacLaggan, Arthur Harquail, William Bell. Absent de la photo: George Richmond.



Message du président

R. S. MacLaggan

L'année financière 1983-1984 a connu une augmentation notable des mises en chantier. Les taux d'intérêt, exceptionnellement élevés au cours du premier semestre de l'année précédente, avaient baissé énormément durant le troisième trimestre et étaient demeurés suffisamment bas pour encourager les entrepreneurs en bâtiment à réintégrer le marché domiciliaire. Les taux d'intérêt plus bas, en plus des programmes gouvernementaux conçus pour stimuler la construction domiciliaire, ont continué à faire monter le nombre de mises en chantier pendant les premiers mois de l'année financière 1983-1984. Ces facteurs économiques, alliés au rétrécissement de la demande de logements de remplacement à prix élevé, se sont traduits par une augmentation d'environ 95 % à la fin de l'année civile 1983 par rapport aux douze mois précédents.

Selon l'enquête sur les mises en chantier, menée par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick, il y aurait eu à peu près 3 500 mises en chantier dans la province, contre 1 800 en 1982, principalement dans les zones urbaines. Le taux élevé de chômage et l'incertitude constante quant aux tendances économiques futures auraient contribué le plus à la baisse d'activité dans les zones rurales et dans les secteurs non constitués en municipalité de la province, lesquels n'ont connu qu'une faible croissance de 16 % environ. Dans la majorité des cas, cette activité s'est fait sentir du côté des habitations domiciliaires occupées par leur propriétaire.

Par ailleurs, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a continué à offrir son Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété durant l'année financière 1983-1984. Celui-ci et le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété ont contribué à stimuler l'activité dans le secteur domiciliaire, comme mentionné plus haut.

Côté construction de logements locatifs, la situation est demeurée presque au point mort. En effet, l'existence de lois sur le contrôle et la révision des loyers et l'incertitude quant à la stabilité des taux d'intérêt à long terme ont continué à faire hésiter les entrepreneurs dans le secteur de la location.

Les taux d'inoccupation ont poursuivi leur chute pour atteindre des niveaux excessivement bas dans les grands centres urbains. À Fredericton, par exemple, ils sont même descendus à 0,3 % durant l'année financière.

Le gouvernement, soucieux d'aider les propriétaires obligés de renégocier leur hypothèque à des taux d'intérêt élevés, a décidé de maintenir son Programme d'aide hypothécaire jusqu'en décembre 1983. Durant l'année financière, 11 906 familles ont reçu de l'aide pour s'acquitter de leurs paiements hypothécaires mensuels, soit 2 194 454 $ en tout.

Au cours de la même période financière, la Société a poursuivi ses efforts pour formuler un programme d'assurance-hypothèque réalisable et financièrement acceptable, comme on l'avait proposé l'année précédente. La solution suggérée était d'offrir une assurance contre toute perte soudaine et inattendue de revenus susceptible de placer le propriétaire dans une situation financière extrêmement difficile face à son engagement hypothécaire. Quoique l'on n'ait décidé qu'au cours de la période financière suivante de ne pas introduire le programme, le gros de son élaboration et de son évaluation s'est fait en 1983-1984. Les premières études ont révélé qu'une assurance du genre coûterait excessivement cher.

Au cours de l'année écoulée, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a également poursuivi son travail dans le but de satisfaire aux exigences des personnes âgées ou handicapées en matière de logement, sujet de préoccupation pour le gouvernement. Elle a continué à financer et à surveiller la construction de deux projets domiciliaires pour personnes âgées, l'un à Fredericton et l'autre à Saint-Jean. Le deuxième, qui comprend 79 logements, fait partie du complexe Market Square.

En outre, le Programme de subventions aux loyers a été élargi considérablement. Grâce à des modifications législatives, la Société est maintenant en mesure d'offrir le programme aux handicapés et aux personnes âgées de 60 à 64 ans. À la fin de l'année financière, des études préliminaires ont révélé qu'un nombre beaucoup plus élevé de personnes âgées pourraient recevoir de l'aide pour payer leur loyer. Le programme ayant été offert plus tard aux handicapés, la Société a été incapable d'en déterminer les répercussions sur cette partie de la population.

La Société a aussi pris des mesures durant l'année pour évaluer son Programme d'aménagement des terrains. Grâce à cette évaluation, on a assisté à

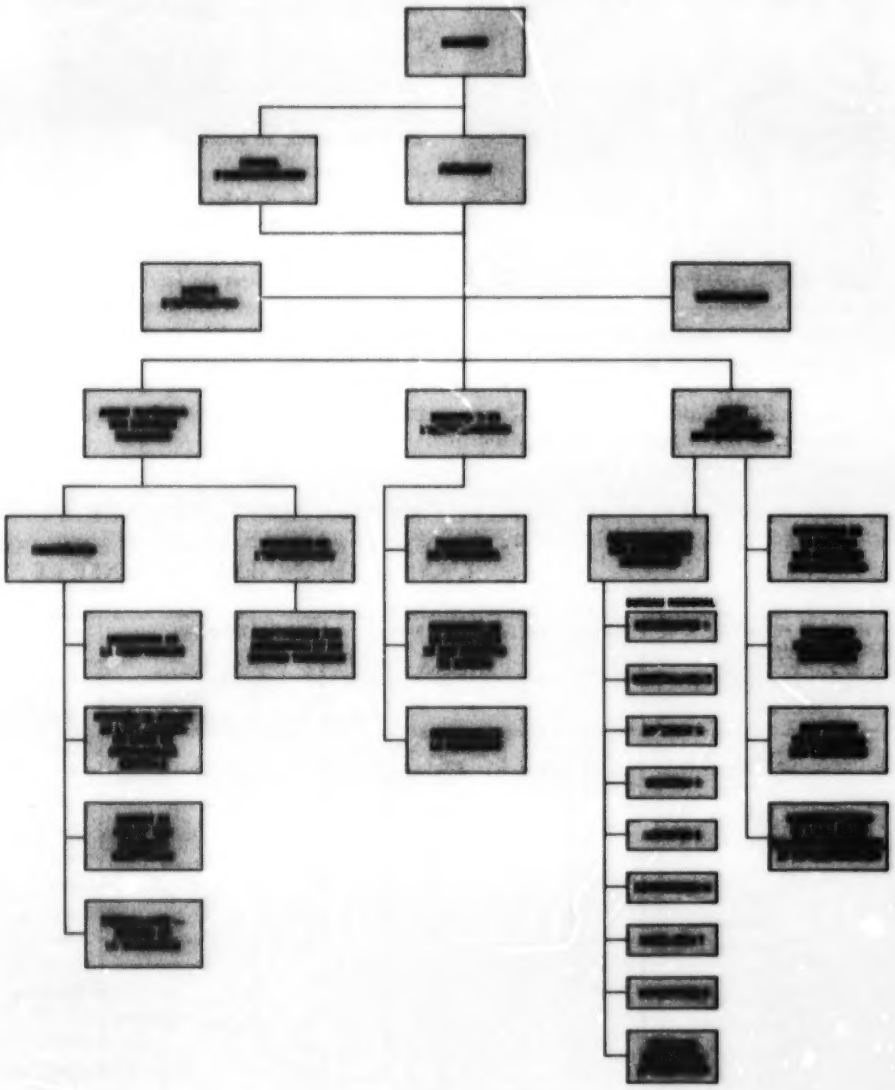
une activité accrue et à une réduction nette du nombre de terrains viabilisés et de terrains non viabilisés en sa possession. À la fin de l'année financière, on enregistrait une augmentation notable des ventes de terrains par rapport à l'année précédente, pour une valeur totale de 555 000 $.

Ces dernières années, la Société a abandonné graduellement son rôle premier de gros constructeur domiciliaire pour devenir une organisation financière importante gérant un actif évalué à 225 000 $ et des rentrées annuelles de 70 000 000 $. Au cours de cette période de changements rapides, on a cependant porté trop peu d'attention à la dotation et aux systèmes. Au printemps 1983, on a donc demandé à la firme d'expert-conseils Clarkson Gordon de faire un rapport et des recommandations sur la structure administrative de la Société, plus particulièrement sur la structure et les systèmes de gestion financière.

À l'automne de la même année, la Société a effectué une réorganisation importante de ses services. Trois nouvelles divisions ont alors été créées, soit les finances, l'administration et les opérations, et toutes les tâches de la Société ont été réparties entre elles. À la fin de l'année financière, nous étions dotés d'une organisation plus forte et avions réussi à améliorer l'efficacité et le moral des effectifs.

Au nom du conseil d'administration, je tiens à remercier sincèrement les employés de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick pour leur travail acharné et leur dévouement durant l'année écoulée.

TABLEAU DE L'ORGANIZATION



Programme d'emprunt de petites sommes

Un prêt pour l'amélioration de l'habitat géré par la Société d'habitation a procuré les fonds nécessaires pour permettre l'installation de nouvelles fenêtres et le revêtement de cette maison située dans la région de Douglas.

Les activités de la Société au titre de ses divers programmes d'amélioration et de construction de maisons sont restées très nombreuses. En dépit des restrictions budgétaires imposées au cours de l'année, une forte proportion des familles à faible revenu ont bénéficié d'une aide financière qui leur était accordée afin d'améliorer leur situation quant au logement.

Pendant l'année écoulée, on a amélioré le Programme de prêts pour construction nouvelle de la Société afin de permettre à plus de personnes d'en bénéficier et de pouvoir l'administrer de façon plus efficace compte tenu de l'augmentation des frais de construction et de l'évolution de la situation économique. Le revenu admissible de même que le montant du prêt maximum sont passés tous deux de 15 000 $ à 20 000 $. C'est pourquoi le nombre de prêts pour de nouvelles constructions approuvés pendant l'année écoulée a légèrement diminué, bien que les fonds affectés à l'exploitation soient restés relativement les mêmes au cours des deux dernières années.

Le nombre de prêts approuvés en vertu de l'Entente auxiliaire sur le Nord-Est pour l'installation de puits et de fosses septiques a augmenté de façon spectaculaire, passant de 167 l'année précédente à 298 pour l'année financière 1983-1984. Cela représente un engagement financier total de 444 786 $. Selon l'entente initiale, le programme devait prendre fin après cinq ans; il ne sera donc pas offert l'an prochain.

En raison des restrictions budgétaires

PRÊTS APPROUVÉS DANS CHAQUE COMTÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1984

COMTÉ	NOUVELLE CONSTRUCTION	AMÉLIORATION DE MAISONS	PAREL / CONJOINT		PAREL / SCHL		SUBVENTION DE LA SAR*	VALEUR TOTALE
			Prêts Remisables	Prêts Remboursables	Prêts Remisables	Prêts Remboursables		
Albert	—	—	10	10	7	2	—	115,207$
Carleton	41	16	39	35	41	23	—	1,316,757
Charlotte	9	10	52	19	134	12	—	800,921
Gloucester	49	1	47	28	91	25	178	1,715,418
Kent	53	3	83	83	219	102	—	2,702,703
Kings	12	2	46	28	106	19	—	831,032
Madawaska	53	12	30	30	49	23	—	1,366,635
Northumberland	76	21	89	85	137	64	62	2,712,590
Queens	10	3	10	7	15	2	—	313,474
Restigouche	33	11	29	19	70	26	58	1,066,635
Saint-Jean	2	18	4	1	7	3	—	142,100
Sunbury	5	4	7	7	7	3	—	189,349
Victoria	38	4	50	36	47	31	—	1,276,439
Westmorland	28	2	53	54	105	39	—	1,373,287
York	25	12	41	29	44	23	—	974,633
Totaux	434	119	590	471	1,079	397	298	16,897,180$

Part provinciale	8,605,493$
Part fédérale	8,291,687$

*Les subventions de SAR ne sont disponibles que pour les comtés de Gloucester et de Restigouche et pour la municipalité de Alnwick du comté de Northumberland.

imposées au cours de l'année, le programme de subventions de 500 $ au propriétaire d'un logement, qui était offert aux propriétaires ayant accru le niveau d'isolation de leur logement, a pris fin au début de l'année. Quatre cent neuf propriétaires ont pu en bénéficier pendant l'année avant qu'il ne prenne fin, ce qui représente une dépense de 204 500 $.

PORTEFEUILLE HYPOTHÉCAIRE AU 31 MARS 1984

	NBRE D'HYPOTHÈQUES / PRÊTS	VALEUR TOTALE DES ÉLÉMENTS D'ACTIF
Logements coopératifs	765	22,910,387$
Prêts pour allègement d'intérêt	66	168,840
Prêts hypothécaires à paiement progressif	33	1,248,535
Prêts pour l'amélioration de l'habitat	10,001	18,507,609
Prêts pour la nouvelle construction	3,540	27,574,907
Subventions aux jeunes couples mariés (Projet de Kouchibougouac)	31	185,712
Logement des habitants ruraux et autochtones	1,081	43,241,907
Totaux	15,517	113,837,897$

Programme de subventions au loyer

Le Programme de subventions au loyer a été élargi pendant l'année financière 1983-1984. Dans le cadre de l'ancien programme, seules les personnes âgées de 65 ans et plus vivant dans des unités de location privées pouvaient bénéficier directement de montants en espèces.

Le programme a donc été révisé afin de permettre aux handicapés physiques ou mentaux à faible revenu d'obtenir une aide financière pour payer leur loyer. De plus, les personnes âgées peuvent maintenant bénéficier du programme à 60 ans au lieu de 65 ans comme c'était le cas auparavant.

Au 31 mars 1984, le total des subventions accordées aux personnes âgées de la province se chiffrait à 821 740 $ et le total de celles accordées aux handicapés, à 30 750 $. L'aide fournie aux personnes âgées représente une hausse de 62,06 p. 100 par rapport à la dernière année financière. Il n'est pas possible de faire une telle comparaison pour les subventions accordées aux handicapés étant donné que cette partie du programme n'a été lancée qu'en 1983-1984.

PROGRAMME DE SUBVENTIONS AU LOYER (POUR PERSONNES AGÉES) PENDANT L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1984

	DONNÉES SUR LES CLIENTS EN DATE DU 31 MARS 1984		TOTAL DES SUPPLÉMENTS VERSÉES POUR CHAQUE COMTÉ PENDANT L'ANNÉE FINANCIÈRE 1983-1984
COMTÉ	NOMBRE TOTAL DE CLIENTS	MONTANT MOYEN DU SUPPLÉMENT	TOTAL DES SUPPLÉMENTS
Albert	19	57.32$	13,338$
Carleton	46	55.26	25,274
Charlotte	30	48.90	13,511
Gloucester	87	64.07	54,229
Kent	88	63.27	53,843
Kings	40	59.22	19,844
Madawaska	143	59.89	86,684
Northumberland	87	60.00	46,673
Queens	9	50.33	3,311
Restigouche	98	59.05	61,477
Saint-Jean	366	52.77	199,640
Sunbury	13	59.92	8,587
Victoria	55	61.82	31,060
Westmorland	269	58.11	153,411
York	106	50.46	50,858
Totaux	1,456	57.08$	821,740$

Projet de construction des résidences "Market Square" pour personnes âgées — décembre 1983.

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick administre actuellement un portefeuille comportant 4 190 unités d'habitation pour personnes âgées et de logement public familial dans toute la province.

La province a assumé l'année dernière 6 736 239 $ du budget de fonctionnement, qui totalisait 14 178 652 $, tandis que le gouvernement fédéral a fourni le reste, soit 7 442 413 $.

En 1983-1984, la Société a logé des personnes âgées dans cinq (5) unités d'habitation dans le cadre de la phase I du projet domiciliaire de la rue Brunswick à Fredericton. La phase II, qui comporte la construction de quatre (4) autres unités, était très avancée à la fin de l'année. Les travaux devraient être achevés au début de la prochaine année financière.

Pour sa part, le projet de construction de 79 unités d'habitation pour personnes âgées à Saint-Jean était bien avancé pendant l'année financière 1983-1984. Ces unités feront partie du complexe Market Square.

L'achèvement de ce projet est prévu pour le mois d'août 1984. Les frais de ces projets sont partagés entre Ottawa et la province, à raison de 75 p. 100 et de 25 p. 100 respectivement.

UNITÉS DE LOGEMENTS PUBLICS SELON LE TYPE ET PAR MUNICIPALITÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

Municipalité	Familles Art. 43 L.N.H.*	Personnes âgées Art. 43 L.N.H.	Fréd.-Prov. Art. 40 Familles et personnes âgées	Supplément de loyer pour familles Art. 44 (1) (a) L.N.H.	Unités destinées aux personnes âgées Art. 44 (1) (a) L.N.H.
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	10	—	—	—	
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	35	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grande-Anse	—	24	—	—	—
Grand-Sault	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lamèque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103	—	300
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Néguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit-Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe-Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibouctо	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
Saint-Antoine	—	10	—	—	—
Saint-François	—	10	—	—	—
Saint-Jean	112	333	582	26	—
Saint-Joseph	—	—	—	—	10
Saint-Jacques	—	10	—	—	—
Saint-Léonard	—	20	—	—	—
Saint-Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	46
Shédiac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Sainte-Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
Saint-Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (colonne)	1,507	1,581	720	26	356
Total (Articles de la L.N.H.)	3,088		720	382	
TOTAL	4,190				

*Loi nationale sur l'habitation

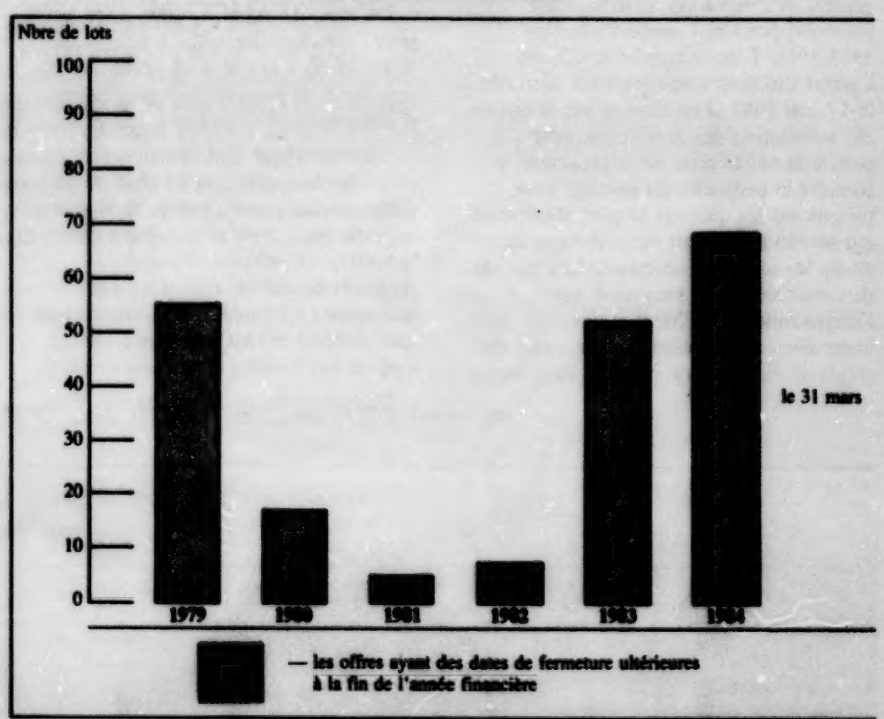
Les activités relatives au Programme de l'aménagement des terrains ont été plus ou moins nombreuses pendant l'année financière 1983-1984. Comme on l'avait prévu, la baisse et la stabilisation des taux d'intérêt ont aidé à redonner confiance au consommateur, ce qui a provoqué un accroissement des ventes de lots par la Société et une confiance dans l'industrie de l'habitation en général.

Grâce à l'amélioration du marché de l'habitation, la Société a entrepris une plus grande commercialisation de ses terrains en 1983-1984, ce qui s'est traduit par des ventes d'une valeur de 555 000 $ comparativement à 145 000 $ l'année précédente. Les ventes réalisées en 1983-1984, mais qui ne seront pas conclues avant la prochaine année financière, rapporteront 583 000 $ de plus.

La majorité des activités de la Société se sont déroulées à Fredericton, Campbellton et Moncton, les autres régions ayant connu un ralentissement plus ou moins marqué.

Tout semblait indiquer que les taux d'intérêt pouvaient augmenter légèrement en 1984, ce qui pourrait entraîner une baisse des activités dans le domaine du logement par rapport à la saison de construction 1983. Toutefois, on s'est montré très intéressé à obtenir des lots pour les marchés améliorés prévus. Par conséquent, on s'attend qu'un grand nombre de lots et de parcelles de terre seront vendus en 1984.

PROGRAMME DE L'AMENAGEMENT DES TERRAINS
VENTE DE TERRAINS



Photographie aérienne d'un lotissement géré par la Société d'habitation — Fredericton.

Ville de Saint-Jean — partie nord

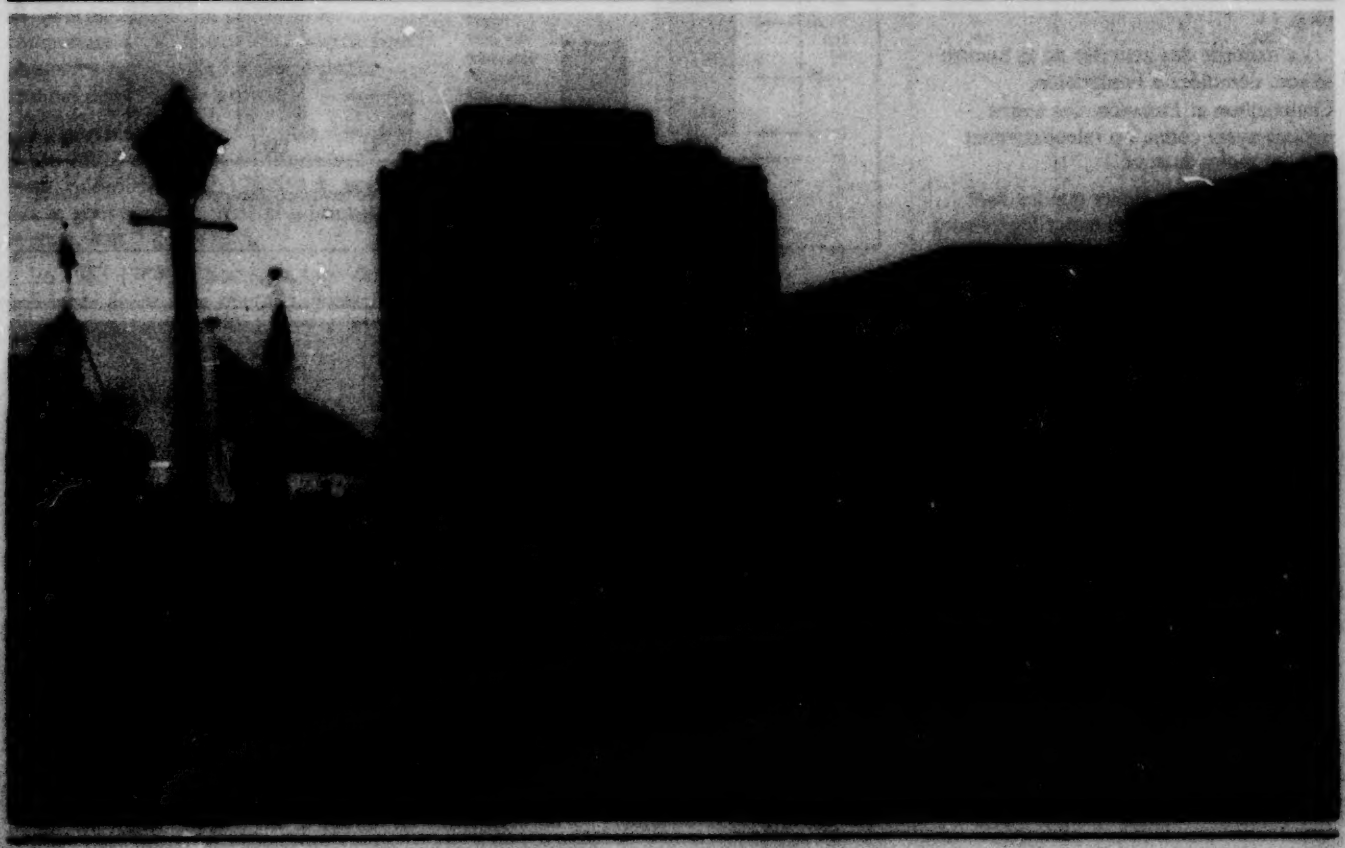
Le projet de réaménagement de l'emplacement du Market Square, élément important du programme général de rénovation urbaine, s'est poursuivi pendant l'année financière 1983-1984. L'ouverture officielle du Central Building Complex s'est déroulée le 17 mai 1983. Les travaux sur le terrain et l'installation des services se sont continués sur le reste de la propriété, y compris le périmètre du passage pour piétons sur les quais et le parc résidentiel qui servira également aux habitants de toutes les unités d'habitation. Les travaux de construction ont progressé sur l'emplacement de l'hôtel et des immeubles d'habitation dans le cadre du projet de construction d'unités de location "Harbour Side" et du projet fédéral-provincial de construction de résidences pour personnes âgées.

De plus, un appel d'offres a été lancé pour l'emplacement adjacent de la rue Water et on a donné à un promoteur la possibilité de préparer une proposition d'aménagement définitive.

Un autre appel d'offres a été lancé pour l'aménagement de la plupart des autres emplacements non exploités dans la partie nord de la ville faisant l'objet de la rénovation urbaine. Plusieurs propositions ont été reçues et sont maintenant à l'étude afin de déterminer leur viabilité et leur pertinence par rapport aux critères d'aménagement.

Dans le cadre de l'Entente sur l'élargissement du programme de rénovation urbaine, le gouvernement fédéral, la province et les municipalités assument respectivement 50 p. 100, 20 p. 100 et 30 p. 100 des coûts des travaux d'aménagement, de défrichement et de viabilisation du terrain. L'argent provenant des ventes ou des locations à long terme est partagé de la même façon.

Vue d'ensemble de l'édifice central et de l'hôtel faisant parie du "Market Square Complex" — décembre 1983.



Le PROGRAMME D'AIDE HYPOTHÉCAIRE, lancé pendant l'année financière 1982-1983, s'est avéré un moyen très efficace pour aider les propriétaires de maison obligés de renouveler leur prêt hypothécaire pendant les périodes où les taux d'intérêt étaient exceptionnellement élevés. À la fin de l'année financière, 11 906 familles avaient reçu de l'aide en vertu du programme et on avait dépensé en tout 2 194 454 $.

Pendant l'année financière 1982-1983, 2 269 résidents de la province ont reçu de l'aide en vertu du PROGRAMME D'ENCOURAGEMENT À L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ. Ce programme est offert pour aider les personnes seules et les familles à faire l'acquisition d'une nouvelle ou d'une première maison au cours des périodes où les taux d'intérêt sont extrêmement élevés et pour stimuler l'industrie de la construction domiciliaire. Le total de prestations accordées dans le cadre de ce programme pendant l'année financière 1982-1983 s'élève à 543 617,19 $.

PROGRAMME D'AIDE HYPOTHÉCAIRE POUR 1983-1984

Le programme d'aide hypothécaire
Le programme d'encouragement a l'acquisition d'une propriété

COMTÉ	NBRE DE CLIENTS DU P.A.H.	MONTANT MOYEN DE L'AIDE ACCORDÉE	TOTAL DES MONTANTS D'AIDE ACCORDÉS	NBRE DE CLIENTS DU P.E.A.P.	MONTANT MOYEN DE L'AIDE ACCORDÉE	TOTAL DES MONTANTS D'AIDE ACCORDÉS	GRAND TOTAL P.A.H. / P.E.A.P.
Albert	665	18.70$	122,740.67$	109	23.48$	25,484.27$	148,224.94$
Carleton	230	16.58	38,235.74	43	18.47	6,009.86	44,245.60
Charlotte	180	18.21	30,787.94	73	24.51	12,640.32	43,428.26
Gloucester	1,536	16.09	270,711.80	273	19.96	54,695.30	325,407.10
Kent	445	14.48	57,449.75	86	19.97	16,034.23	73,483.98
Kings	1,034	23.37	236,258.08	196	24.10	71,534.00	307,792.08
Madawaska	1,058	17.64	158,355.21	153	23.22	34,385.64	192,740.85
Northumberland	548	18.62	86,371.29	96	19.90	14,823.56	101,194.85
Queens	60	16.30	7,469.64	15	18.90	2,315.79	9,785.43
Restigouche	633	16.44	95,233.22	91	19.45	18,308.89	113,542.11
Saint-Jean	1,208	20.82	238,569.21	148	24.24	72,043.68	310,612.89
Sunbury	349	20.21	65,254.12	81	22.05	15,155.67	80,409.79
Victoria	327	15.50	47,096.59	55	23.73	10,839.15	57,935.74
Westmorland	1,878	18.64	365,817.95	480	22.75	104,945.48	470,763.43
York	1,755	22.03	374,102.79	370	24.20	84,401.35	458,504.14
Totaux	11,906		2,194,454.00$	2,269		543,617.19$	2,738,071.19$

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

États Financiers

Rapport du vérificateur

Le président et le conseil d'administration
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au 31 mars 1984 ainsi que l'état des revenus et dépenses et l'état de l'évolution de la situation financière de l'année terminé à cette date. Ma vérification a été effectué conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

A mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1984, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'année terminé à cette date selon les règles comptables énoncées à la note 2 aux états financiers et appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général
J. S. Astle, c.a.

Fredericton (Nouveau-Brunswick)
le 9 novembre 1984

BILAN AU 31 MARS 1984

ACTIF

	1984	1983
Encaisse et dépôts à terme	605 939 $	3 849 824 $
Comptes débiteurs (annexe 1)	8 896 181	11 358 831
Frais payés d'avance	2 179 877	1 708 095
Biens-fonds destinés à la revente	1 878 587	3 059 506
Prêts et hypothèques à recevoir (annexe 2)	115 724 901	111 589 312
Investissements dans des projets (annexe 3)	75 640 202	75 042 247
Actif immobilisé (annexe 4)	970 189	825 577
Actif sous contrat de location-acquisition (note 4)	288 578	486 087
Autres éléments d'actif	1 708 507	1 549 673
Caisse de remises hypothécaires	916 621	923 843
Caisse d'auto-assurance pour les logements publics	198 654	192 625
	209 010 236 $	210 585 620 $

PASSIF

	1984	1983
Comptes créditeurs (annexe 5)	8 111 111 $	14 259 101 $
Retenues de garantie et dépôts sur les contrats de construction	156 893	352 490
Hypothèques et avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (annexe 6)	108 069 080	107 121 904
Province du Nouveau-Brunswick (annexe 7)	90 813 953	86 857 323
Obligation en vertu du contrat de location—acquisition (note 5)	335 069	469 479
Réserve générale	408 855	408 855
Caisse de remises hypothécaires	916 621	923 843
Caisse d'auto-assurance pour logements publics	198 654	192 625
	209 010 236 $	210 585 620 $

Approuvé par le conseil

R. S. McLaggan, président

..... , administrateur

ÉTAT DES RECETTES ET DÉPENSES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 MARS 1984

	1984	1983
Recettes		
Contributions — Province du Nouveau-Brunswick	11 984 568 $	10 149 027 $
Frais d'administration	1 763 564	1 477 539
Revenu d'intérêt (note 3)	5 755 529	5 477 440
Remboursements au titre des prêts pour allégement d'intérêt	—	148 071
Produits divers	144 832	96 407
Recettes totales	19 648 493	17 348 484
Dépenses		
Administration (annexe 8)	9 765 955	6 892 814
Contributions et subventions (annexe 9)	5 717 673	5 315 535
Part des pertes d'exploitation dans des projets d'habitations:		
Projets provinciaux (annexe 10)	6 567 560	5 838 129
Projets fédéraux-provinciaux	379 287	363 044
Dépenses totales	22 430 475	18 409 522
Excédent des dépenses sur les recettes	2 781 982	1 061 038
Moins: Sommes à recevoir de la Province	2 781 982	1 061 038
Recettes nettes	— $	— $

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 MARS 1984

	1984	1983
Provenance des fonds		
Opérations courantes —		
Excédent des dépenses sur les recettes	2 781 982 $	1 061 038 $
Ajouter (déduire) les postes hors caisse:		
Dépréciation et amortissement	849 802	317 969
Virement à la réserve générale—Programme d'amélioration des quartiers	—	266 000
Gains sur la vente de biens immobiliers	(27 845)	(14 056)
	3 603 939	1 630 951
Moins: sommes à verser à la Province ou à recevoir d'elle	2 781 982	1 061 038
	821 957	569 913
Diminution des comptes débiteurs	2 460 650	—
Diminution des biens-fonds destinés à la revente	1 180 919	911 680
Produits de la vente de biens immobiliers	31 076	37 287
Augmentation des comptes créditeurs	—	3 231 784
Augmentation des hypothèques et des avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	947 176	7 083 883
Province du Nouveau-Brunswick	3 956 630	9 512 684
	9 398 408	21 347 231
Utilisation des fonds		
Augmentation des comptes débiteurs	—	4 490 679
Augmentation des frais payés d'avance	471 782	301 753
Augmentation des prêts et des hypothèques à recevoir	4 135 589	9 844 763
Augmentation des investissements dans des projets	597, 55	329 132
Acquisition d'immobilisations	1 093 380	1 298 213
Diminution des comptes créditeurs	6 147 980	—
Diminution des sommes de garantie et des dépôts	196 599	1 089 154
Subventions en vertu des programmes de rénovation urbaine et d'amélioration des quartiers	—	106 733
	12 642 293	17 430 427
Augmentation (diminution) de l'encaisse au cours de l'année	(3 243 885)	3 987 804
Encaisse et dépôts à terme, au début de l'année	3 849 824	(57 980)
Encaisse et dépôts à terme, à la fin de l'année	605 939 $	3 849 824 $

ANNEXES DES ÉTATS FINANCIERS LE 31 MARS 1984

Annexe 1 — Comptes débiteurs

	1984	1983
Société canadienne d'hypothèques et de logement	8 478 998 $	11 021 345 $
Divers	419 183	337 486
	8 898 181 $	11 358 831 $

Annexe 2 — Prêts et hypothèques à recevoir

	1984	1983
Programme de logements coopératifs	23 595 769 $	27 839 119 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	1 260 314	2 003 921
Prêts pour allégement d'intérêt	380 942	910 956
Prêts pour l'amélioration de l'habitat	18 836 327	18 936 436
Prêts pour l'accession à la propriété	27 496 510	22 954 190
Programme de logements pour les ruraux et les autochtones (note 3)	43 969 327	38 739 388
Programme pour jeunes couples mariés	185 712	205 302
	115 724 901 $	111 589 312 $

Annexe 3 — Investissement dans des projets

	1984	1983
Projets d'aménagement de terrains	12 980 359 $	13 177 138 $
au niveau provincial	1 148 403	1 303 046
au niveau fédéral-provincial	14 128 762 $	14 480 184 $
Projets achevés	61 865 412	61 600 533
Projets de logements publics	1 589 413	1 379 005
Moins: amortissement accumulé	60 275 999	60 221 528
Projets en chantier	1 235 441	340 535
Projets de logements publics	75 640 202 $	75 042 247 $

Annexe 4 — Biens immobilisés

	Coût	Amortissement accumulé	1984 Valeur comptable nette	1983 Valeur comptable nette
Bâtiments	267 701 $	66 687 $	201 014 $	143 610 $
Mobilier et matériel	886 758	408 834	477 924	363 471
Voitures	553 066	339 324	213 742	214 645
Locaux, améliorations et autres	209 670	132 161	77 509	103 851
	1 917 195 $	947 006 $	970 189 $	825 577 $

Annexe 5 — Comptes créditeurs

	1984	1983
Société canadienne d'hypothèques et de logement	2 251 672 $	1 830 791 $
Province du Nouveau-Brunswick — à court terme	1 580 432	7 624 603
— à long terme	1 984 729	1 954 729
Divers	2 315 278	2 848 978
	8 111 111 $	14 259 101 $

Annexe 6 — Hypothèques et avances
Société canadienne d'hypothèques et de logement

	1984	1983
Programme de logements coopératifs	17 550 174 $	20 434 485 $
Prêts pour allégement d'intérêt	130 348	602 543
Projets d'aménagement de terrains	3 910 520	4 244 409
Biens-fonds destinés à la revente	969 139	1 527 843
Programme de logements publics	52 606 106	52 590 048
Programme de logements pour les ruraux et les autochtones	32 902 793	27 722 576
	108 069 080 $	107 121 904 $

Annexe 7 — Hypothèques et avances
Province du Nouveau-Brunswick

	1984	1983
Programme de logements coopératifs	6 045 595 $	7 404 634 $
Prêts pour allégement d'intérêt	250 594	362 018
Projets d'aménagement de terrains	10 218 242	10 235 775
Biens-fonds destinés à la revente	909 448	1 531 663
Programme de logements publics	8 905 334	7 972 015
Programme de logements pour les ruraux et les autochtones	11 066 534	11 016 812
Programme d'emprunt de petites sommes	46 518 549	42 095 928
Autres	6 899 657	6 238 478
	90 813 953 $	86 857 323 $

Annexe 8 — Administration

	1984	1983
Frais de publicité	35 720 $	54 413 $
Amortissement — actif sous contrat de location—acquisition	115 823	11 574
— autres éléments d'actif	457 122	87 701
Contributions — recherches et conférence sur le logement	7 505	9 729
Congrès, colloques et formation du personnel	30 857	39 908
Location d'ordinateur et frais connexes	245 833	229 196
Dépréciation — automobiles	136 264	130 679
— bâtiments, matériel et mobilier	140 593	88 015
Jetons de présence et émoluments	20 516	13 352
Avantages sociaux	438 462	307 663
Intérêts et frais bancaires	14 767	7 288
Frais d'intérêt — programme de logements pour les ruraux et les autochtones	253 943	100 986
— programme de logements coopératifs	27 210	80 026
— obligation en vertu du contrat de location—acquisition	46 647	49 985
Pertes — programme de logements pour les ruraux et les autochtones	66 240	17 423
— programme de logements coopératifs	380 879	209 066
— programme de démonstration de logements	130 539	210 230
— programme de prêts hypothécaires à paiement progressif	172 310	209 774
— projets d'aménagement de terrains	173 011	167 750
— programme d'emprunt de petites sommes	103 530	100 012
Entretien et réparations	44 604	53 324
Frais et déménagement	11 071	2 443
Loyer et frais connexes	371 506	236 661
Frais d'exploitation — programme de démonstration de logements	1 842	67 668
— logements pour les ruraux et les autochtones	238 740	321 224
Frais d'affranchissement et de machines de bureau	338 425	195 730
Impressions, papeterie et fournitures	225 751	228 616
Honoraires	615 640	102 733
Traitements	4 219 831	3 066 888
Frais de téléphone	215 479	160 467
Frais de déplacement	395 590	258 329
Frais divers	89 705	73 961
	9 763 955 $	6 892 814 $

Annexe 9 — Contributions et subventions

	1984	1983
Subventions pour le programme d'aide à l'acquisition d'une maison	7 052 $	5 422 $
Subventions pour le programme de logements coopératifs	55 779	257 067
Programme de réparations d'urgence	21 386	757 960
Subventions pour l'économie domestique d'énergie	511 500	799 000
Programme Sécurité-maisons	53 647	
Programme d'aide hypothécaire / programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété	2 738 071	1 212 183
Subventions pour le programme d'amélioration des quartiers	—	266 000
Subventions pour le programme de subventions au loyer	852 490	509 935
Subventions pour le programme de logements pour les ruraux et les autochtones (Note 4)	1 466 148	1 496 368
Subventions pour le programme pour jeunes couples mariés — Kouchibouguac	11 600	11 600
	5 717 673 $	5 315 535 $

Annexe 10 — Pertes d'exploitation découlant de projets d'habitations provinciaux

	1984	1983
Région 1 — Fredericton	622 385 $	672 942 $
Région 2 — Campbellton	622 952	495 786
Région 3 — Bathurst	1 042 823	904 239
Région 4 — Chatham	740 422	639 909
Région 5 — Moncton	1 287 771	1 257 681
Région 6 — Edmundston	615 481	471 012
Région 7 — Saint-Jean	852 647	787 826
Région 8 — Woodstock	167 690	165 352
Projets sous bail	448 613	443 382
Subventions aux associations sans but lucratif	126 776	—
	6 567 560 $	5 838 129 $

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

NOTES AFFÉRENTES AUX ÉTATS FINANCIERS, LE 31 MARS 1984

1. Description des programmes

A. Programme de logements coopératifs — programme d'accession à la propriété dans le cadre duquel des groupes de familles participent conjointement à la construction de leurs propres maisons. Les frais du programme sont partagés à 75 % et à 25 % respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

B. Programme d'emprunt de petites sommes — programme conçu pour aider les familles à faible revenu à se faire construire une maison unifamiliale ou à réparer celle qu'elles ont déjà. Les subventions, sous forme de taux d'intérêt réduits, et les fonds de capital accordés dans le cadre du programme sont fournis par le gouvernement provincial.

C. Programme de logements pour les ruraux et les autochtones — programme favorisant l'accession à la propriété des familles à faible revenu vivant dans des régions dont la population est clairsemée. Les paiements hypothécaires sont basés sur le revenu familial; le financement des immobilisations et les subventions de fonctionnement sont partagés à 75 % par le fédéral et à 25 % par le gouvernement provincial.

D. Projets d'aménagement de terrains — programme de "banque" de terrains consistant à acheter des blocs de terrain à des fins d'aménagement résidentiel futur. Le financement de ces investissements est assuré principalement par le gouvernement provincial; cependant, certains projets sont financés dans un rapport de 90 % et 10 % et de 75 % et 25 % respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

E. Programme de logements publics — programme fournissant des logements locatifs subventionnés aux familles à faible revenu et aux personnes âgées. Les loyers sont basés sur le revenu familial mensuel. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick absorbe environ 50% des coûts totaux du partage des coûts.

2. Sommaire des principales règles comptables

A. Biens-fonds destinés à la revente

Tous les frais relatifs aux logements dont la Société a repris possession dans le cadre des programmes de logements coopératifs, d'emprunt de petites sommes, de logements pour les ruraux et les autochtones et de prêts hypothécaires à paiement progressif, sont compris ici. Aucune provision pour pertes n'a été établie relativement à ces biens-fonds.

B. Investissements dans des projets

Les projets d'aménagement de terrains et de logements publics sont inscrits dans les comptes de la Société au prix coûtant. Aucune provision pour pertes n'est établie relativement à ces investissements. Le coût des projets de logements publics est amorti sur environ 50 années.

C. Amortissement

L'amortissement des biens immobilisés, détaillé à l'annexe 4, est calculé aux taux suivants:

Bâtiments	10 % (amortissement constant)
Mobilier et matériel	10 % (amortissement constant)
Automobiles	30 % (amortissement constant)
Laveuses, sécheuses et autres	20 % (amortissement constant)

D. Autres éléments d'actif

Les décaissements pour payer les honoraires des experts-conseils en informatique et le logiciel sont considérés comme des frais de développement reportés et font partie du poste Autres éléments d'actif dans les états financiers. Ces frais sont amortis sur cinq années.

E. Auto-assurance

La Société a une provision de propre assureur pour ses programmes d'emprunt de petites sommes, de logements coopératifs et publics. En date du 31 mars 1984, le solde de chacune d'elles était de 916 621 $ et de 198 654 $ respectivement.

F. Revenu d'intérêt

La Société n'enregistre à titre de revenu que la partie des intérêts créditeurs s'appliquant aux fonds de capital accordés par le gouvernement provincial pour la réalisation des programmes de la Société, tel qu'indiqué dans la Note 1.

La SHNB fait habituellement payer des intérêts à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et vice-versa relativement aux transferts de fonds entre les deux sociétés dans le cadre des divers programmes dirigés par la SHNB. Dans l'état des recettes et dépenses, les frais d'intérêt sont inscrits comme revenu d'intérêt et frais d'administration.

G. Pertes d'exploitation découlant des projets d'habitations

La Société enregistre dans son état des recettes et dépenses la partie des pertes d'exploitation découlant des projets d'habitations pour l'année se terminant le 31 décembre qui précède la fin de l'exercice de la Société. La partie des dépenses nettes découlant des projets d'habitations, à l'exception de l'amortissement, pour le trimestre se terminant le 31 mars est enregistrée dans ses états financiers à titre de frais payés d'avance.

3. Prêts et hypothèques à recevoir — programme de logements pour les ruraux et les autochtones

Au cours de l'année terminée le 31 mars 1984, la Société a établi des hypothèques rétroactivement pour environ 214 unités de logement pour ruraux et authochtones. Même si ces unités avaient été achevées au cours des années précédentes, des hypothèques n'avaient jamais été établies et les occupants demeuraient des locataires de la Société.

Cette mesure a eu pour effet d'inclure dans les états financiers des revenus et des dépenses pour l'année en cours, 297 108 $ en intérêts créditeurs et 242 358 $ en subventions qui normalement auraient été enregistrés au cours des années précédentes, comme intérêts créditeurs et comme subventions.

4. Actif sous contrat de location-acquisition

La Société a conclu une entente de location au cours de l'année financière 1981-82, entente relative à l'installation d'un nouveau système informatique. Ce bail est amorti sur une période de 86 mois et sera échu le 31 mai 1988. L'équipement acqui postérieurement en vertu de ce bail est amorti pour la période non écoulée du bail.

5. Obligation en vertu du contrat de location-acquisition

Voici le barème des paiements locatifs minimals en vertu des contrats de location-acquisition. Le dernier de ces contrats expire le 31 mai 1988.

Année financière	Paiement
1985	107 144 $
1986	107 144
1987	107 144
1988	107 144
1989	17 680
Montant total des paiements minimals	446 256
Moins: les intérêts	111 187
Solde de l'obligation en vertu du contrat de location-acquisition	335 069 $

6. Données comparatives

Les données comparatives de 1983 ont été reclassifiées dans les cas où il le fallait se conformer à la présentation de 1984.